Merkblatt

Kurzzeitvermietung - Registrierungspflicht

Ab 1. Jänner 2027 gelten in Wien neue Regelungen für die Registrierung von Wohneinheiten, die über einschlägige Online-Plattformen, beispielsweise Airbnb oder Booking.com, zur kurzfristigen Vermietung angeboten werden. Die Registrierung dient dazu, Kurzzeitvermietungsangebote eindeutig zuzuordnen und die behördliche Kontrolle zu erleichtern. Die Registrierungspflicht besteht grundsätzlich unabhängig davon, wie häufig oder wie lange eine Wohneinheit kurzfristig vermietet wird.

Für bereits vor dem 01. Jänner 2027 angebotene Wohneinheiten ist eine Übergangsfrist bis zum 01. April 2027 vorgesehen. Für neue Angebote ist die Registrierungspflicht ab 1. Jänner 2027 zu beachten.

Wer muss seine Wohneinheit registrieren?

Die Registrierungspflicht betrifft Gastgeber*innen, die Wohneinheiten über einschlägige Online-Plattformen zur kurzfristigen Vermietung anbieten. Sie umfasst natürliche und juristische Personen.

Es ist für jede Wohneinheit eine gesonderte Registrierung erforderlich. Werden mehrere Zimmereinheiten angeboten, muss jede einzelne dieser Zimmereinheiten gesondert registriert werden.

Die Registrierungspflicht besteht unabhängig vom Ausmaß der angebotenen Kurzzeitvermietung. Daher ist auch eine gelegentliche private Kurzzeitvermietung, etwa im Rahmen des sogenannten Home-Sharings bzw. unter 90 Tagen, von der Registrierungspflicht erfasst.

Wie funktioniert die Registrierung?

Die Registrierung erfolgt über das Wiener Kurzzeitvermietungsregister. Die für die Registrierung erforderlichen Angaben und Nachweise sind vollständig und richtig einzureichen. So sind bei der Registrierung Daten zum/zur Gastgeber*in, Angaben zu Nebendienstleistungen und Angaben zu jeder Wohneinheit anzugeben. Pro Wohneinheit sind insbesondere Angaben zur Höchstzahl der Schlafgelegenheiten, der bewilligten Raumwidmung und bei als „Wohnungen“ gewidmeten Wohneinheit das Vorhandensein der Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO inklusive Geschäftszahl des Bescheides anzugeben.

Nach erfolgreicher Registrierung wird eine Registrierungsnummer vergeben.

Wofür wird die Registrierungsnummer benötigt?

Die Registrierungsnummer dient der eindeutigen Zuordnung der registrierten Unterkunft und muss im Online-Inserat angegeben werden. Ohne die erforderliche gültige Registrierungsnummer darf eine Wohneinheit nicht auf den betroffenen Online-Plattformen angeboten werden.

Was prüft die Behörde?

Die Behörde ist berechtigt die für die Registrierung maßgeblichen Angaben und Nachweise zu prüfen.

Bestehen Zweifel an der Echtheit oder Gültigkeit der bekannt gegebenen Informationen oder der vorgelegten Unterlagen, kann die Behörde nach Maßgabe des WKVRG eine Berichtigung oder die Vorlage ergänzender Nachweise verlangen.

Stadt Wien

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien
Telefon: 01 4000 8037
post@ma37.wien.gv.at
wien.gv.at/wohnen/baupolizei/

Werden die erforderlichen Angaben oder Unterlagen nicht innerhalb der gesetzten Frist berichtigt bzw. nachgereicht, können weitere Maßnahmen ergriffen werden. Dazu zählen insbesondere die Aussetzung und gegebenenfalls der Widerruf (Entziehung) der Registrierungsnummer.

Die gesetzlich vorgesehene Zusammenarbeit mit den betroffenen Online-Plattformen ermöglicht es, Maßnahmen hinsichtlich nicht ordnungsgemäß registrierter Angebote umzusetzen und diese behördlich zu sperren.

Bedeutet die Registrierung, dass ich meine Wohnung touristisch vermieten darf?

Nein. Für die kurzfristige Vermietung von Wohnungen sind insbesondere die Bestimmungen der Bauordnung für Wien zu beachten und etwaige Bewilligungen vorab einzuholen. Außerdem können je nach konkretem Fall zusätzliche gewerbe-, steuer-, abgaben-, melde- und sonstige gesetzliche Verpflichtungen bestehen.

Eine Registrierungsnummer bestätigt daher nicht automatisch, dass die konkrete Kurzzeitvermietung baurechtlich zulässig ist oder sämtliche sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Verweis Merkblatt Kurzzeitvermietung
Verweis Merkblatt Beherbergungsstätten

ACHTUNG: Verstöße gegen das Wiener Kurzzeitvermietungsregistergesetz werden mit **bis zu 50.000 Euro bestraft!** Jede **wiederholte Übertretung** ist mit einer Geldstrafe von **zumindest 2.000 Euro** sanktioniert!

Kontaktdaten
Referat Kontrolle Kurzzeitvermietung/Bestand:
E-Mail: kkv@ma37.wien.gv.at
Telefon: +43 1 4000 37070
Standort: 20., Dresdner Straße 73-75